

CÔNG TY CỔ PHẦN DỆT MAY THẮNG LỢI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 20/2025-CV-DMTL

V/v: giải trình chênh lệch từ 10% trở lên LNST báo cáo tài chính so với cùng kỳ năm trước;

TP. HCM, ngày 18 tháng 07 năm 2025

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước
- Quý cổ đông Công ty Cổ phần Dệt may Thắng Lợi

- Tên công ty : Công ty Cổ phần Dệt May Thắng Lợi
- Địa chỉ trụ sở chính : Số 2 Trường Chinh, Phường Tây Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

Căn cứ theo khoản 4, điều 14, chương III của Thông tư 96/2020/TT-BTC ban hành ngày 16/11/2020 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 của Bộ Tài Chính về hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Dệt May Thắng Lợi ("Công ty") xin được giải trình trường hợp lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp báo cáo tài chính của quý 2 năm 2025 thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước như sau:

ĐVT: VND

STT	Chỉ tiêu	Quý 2 năm 2025	Quý 2 năm 2024	Chênh lệch	% tăng/(giảm)
1	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.725.597.200	2.128.516.264	(402.919.064)	(18,93)

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp báo cáo tài chính của Công ty Quý 2 năm 2025 giảm 18,93% chủ yếu là do thu nhập khác giảm so với cùng kỳ năm 2024.

Bằng công văn này Công ty kính giải trình lên Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước và Quý cổ đông.

CÔNG TY CỔ PHẦN DỆT MAY THẮNG LỢI
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CÔNG TY
CỔ PHẦN DỆT MAY
THẮNG LỢI
NGUYỄN LÊ MỸ HƯNG

THANG LOI TEXTILE GARMENT JOINT STOCK COMPANY

No. 201.2025-CV-DATL

Re: Explanation for the variance of 10% or more in the financial statement' profit after tax compared to the same period last year;

**THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom – Happiness**

HCMC, July 18 2025

To: - **State Securities Committee**
- **Esteemed Shareholders of Thang Loi Textile Garment Joint Stock Company**

1. Company Name : *Thang Loi Textile Garment Joint Stock Company*
2. Head Office Address : 2 Truong Chinh, Tay Thanh Ward, Ho Chi Minh City

Pursuant to Clause 4, Article 14, Chapter III of Circular No. 96/2020/TT-BTC issued on November 16, 2020, and effective from January 1, 2021, by the Ministry of Finance on guidelines for information disclosure in the securities market, Thang Loi Textile Garment Joint Stock Company ("the Company") would like to provide an explanation regarding the case where the profit after corporate income tax in the financial statements for the second quarter of 2025 changes by 10% or more compared to the same period last year as follows:

Unit: VND

Serial number	Item	Quarter 2/2025	Quarter 2/2024	Variance	% Increase/(Decrease)
1	Profit after tax	1,725,597,200	2,128,516,264	(402,919,064)	(18.93)

The Company's corporate income tax profit after tax in the financial statements for the second quarter of 2025 decreased by 18.93%, mainly due to a decline in other income compared to the same period in 2024.

By this official letter, the Company respectfully submits an explanation to the State Securities Committee and valued shareholders.

**THANG LOI TEXTILE GARMENT JOINT STOCK COMPANY
CHAIRMAN OF THE BOARD**


NGUYEN LE MY HUNG

CÔNG TY CỔ PHẦN DỆT MAY THĂNG LỢI

Mã số thuế : 0300402983

Số 2 Trường Chinh, Phường Tây Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn từ 01 tháng 01 năm 2025 đến 30 tháng 06 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Mẫu số B 01 - DN

ĐVT: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	31/12/2024
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		309.218.922.585	305.879.289.649
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	994.859.604	999.257.661
1. Tiền	111		163.589.486	32.319.538
2. Các khoản tương đương tiền	112		831.270.118	966.938.123
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		293.153.242.847	289.804.429.364
1. Phải thu khách hàng	131	V.2	178.670.000	100.820.000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	175.000.000	175.000.000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	120.274.302.610	120.274.302.610
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	172.525.270.237	169.254.306.754
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		15.070.820.134	15.075.602.624
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.10	14.962.419.503	14.967.201.993
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.10	108.400.631	108.400.631
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

- 1000

CÔNG TY CỔ PHẦN DỆT MAY THĂNG LỢI

Mã số thuế : 0300402983

Số 2 Trường Chinh, Phường Tây Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn từ 01 tháng 01 năm 2025 đến 30 tháng 06 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	31/12/2024
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		317.244.170.355	316.944.022.787
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		-	-
1. Tài sản cố định hữu hình	221			
- Nguyên giá	222		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		-	-
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		314.271.241.014	313.970.747.446
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.6	314.271.241.014	313.970.747.446
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		2.000.000.000	2.000.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.7	2.000.000.000	2.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		972.929.341	973.275.341
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	972.929.341	973.275.341
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		626.463.092.940	622.823.312.436

CÔNG TY CỔ PHẦN DỆT MAY THĂNG LỢI

Mã số thuế : 0300402983

Số 2 Trường Chinh, Phường Tây Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn từ 01 tháng 01 năm 2025 đến 30 tháng 06 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	31/12/2024
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		183.815.655.106	183.600.530.738
I. Nợ ngắn hạn	310		183.498.445.106	183.283.320.738
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.9	151.140.603	156.509.803
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.10	118.184.156.753	117.963.663.185
4. Phải trả người lao động	314		-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.11	54.669.475	54.669.475
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.12	65.108.478.275	65.108.478.275
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		317.210.000	317.210.000
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.12	317.210.000	317.210.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN DỆT MAY THĂNG LỢI

Mã số thuế : 0300402983

Số 2 Trường Chinh, Phường Tây Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn từ 01 tháng 01 năm 2025 đến 30 tháng 06 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	31/12/2024
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		442.647.437.834	439.222.781.698
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.13	442.647.437.834	439.222.781.698
I. Vốn góp của chủ sở hữu	411		765.000.000.000	765.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		765.000.000.000	765.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(300.000.000)	(300.000.000)
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(322.052.562.166)	(325.477.218.302)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		(325.477.218.302)	(329.786.573.360)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		3.424.656.136	4.309.355.058
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		626.463.092.940	622.823.312.436

TP. HCM, Ngày 17 tháng 07 năm 2025

Lê Thị Thu Thủy
Người lậpTrần Văn Thuận
Kế toán trưởngChứng chỉ hành nghề kế toán số 0996/2022/KTT
Công ty TNHH DV Tư Vấn Tài Chính - Kế Toán Trí Minh
5.07 Khu chung cư kết hợp thương mại, văn phòng Lô X
(Sunrise City North), số 27 Nguyễn Hữu Thọ, Phường
Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Nguyễn Lê Mỹ Hưng
Chủ tịch hội đồng quản trị

CÔNG TY CỔ PHẦN DỆT MAY THẮNG LỢI

Mã số thuế : 0300402983

Số 2 Trường Chinh, Phường Tây Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn từ 01 tháng 01 năm 2025 đến 30 tháng 06 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho giai đoạn từ 01 tháng 01 năm 2025 đến 30 tháng 06 năm 2025

Mẫu số B 02 - DN

ĐVT: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 2 năm 2025	Quý 2 năm 2024	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		-	-	-	-
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		-	-	-	-
4. Giá vốn hàng bán	11		-	-	-	-
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		-	-	-	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.1	1.653.212.793	1.747.057.281	3.287.801.026	3.494.064.229
7. Chi phí tài chính	22		-	-	-	-
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		-	-	-	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.2	(18.723.000)	(16.530.831)	(50.306.000)	(27.984.140)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.634.489.793	1.730.526.450	3.237.495.026	3.466.080.089
11. Thu nhập khác	51	VI.3	91.107.407	397.989.814	187.161.110	397.989.814
12. Chi phí khác	32		-	-	-	-
13. Lợi nhuận khác	40		91.107.407	397.989.814	187.161.110	397.989.814
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.725.597.200	2.128.516.264	3.424.656.136	3.864.069.903
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.4	-	-	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.4	-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		1.725.597.200	2.128.516.264	3.424.656.136	3.864.069.903
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.5	23	28	45	51



TP.HCM, Ngày 17 tháng 07 năm 2025

CÔNG TY

CỔ PHẦN DỆT MAY

THẮNG LỢI

Nguyễn Thị Mỹ Hưng

Chủ tịch hội đồng quản trị

Lê Thị Thu Thủy
Người lậpTrần Văn Thiện
Kế toán trưởng

Chứng chỉ hành nghề kế toán số 0996/2022/KET

Công ty TNHH DV Tư Vấn Tài Chính – Kế Toán Tri Minh

5.07 Khu chung cư kết hợp thương mại, văn phòng Lô X
(Sunrise City North), số 27 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân
Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

CÔNG TY CỔ PHẦN DỆT MAY THẮNG LỢI

Mã số thuế : 0300402983

Số 2 Trường Chinh, Phường Tây Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn từ 01 tháng 01 năm 2025 đến 30 tháng 06 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ 01 tháng 01 năm 2025 đến 30 tháng 06 năm 2025

Mẫu số B 03 - DN

ĐVT: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		3.424.656.136	3.864.069.903
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		-	-
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- (Lãi)/Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi/Lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(3.287.801.026)	(3.494.064.229)
- Chi phí lãi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		136.855.110	370.005.674
- (Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09		(73.067.510)	(232.910.407)
- (Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10		-	-
- Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(5.369.200)	(71.983.081)
- (Tăng)/Giảm chi phí trả trước	12		346.000	346.000
- (Tăng)/Giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		58.764.400	65.458.186
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(80.000.000)	(80.000.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22			-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		16.837.543	10.782.054
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(63.162.457)	(69.217.946)

CÔNG TY CỔ PHẦN DỆT MAY THẮNG LỢI

Mã số thuế : 0300402983

Số 2 Trường Chinh, Phường Tây Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam


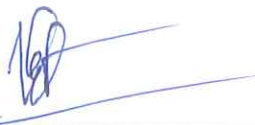
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn từ 01 tháng 01 năm 2025 đến 30 tháng 06 năm 2025


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(4.398.057)	(3.759.760)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		999.257.661	1.326.419.343
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		994.859.604	1.322.659.583

TP.HCM, Ngày 17 tháng 07 năm 2025


Lê Thị Thu Thủy
Người lập
Trần Văn Thiện
Kế toán trưởng

Chứng chỉ hành nghề kế toán số 0996/2022/KET

Công ty TNHH DV Tư Vấn Tài Chính – Kế Toán Trí Minh
5.07 Khu chung cư kết hợp thương mại, văn phòng Lô X (Sunrise City North), số 27 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Nguyễn Lê Mỹ Hưng
Chủ tịch hội đồng quản trị

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 06 năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ Phần Dệt may Thăng Lợi là Công ty Cổ phần được chuyển đổi từ doanh nghiệp nhà nước theo quyết định số 1316/QĐ-TCCB ngày 11/04/2005 của Bộ trưởng Bộ Công nghiệp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 0300402983 ngày 6/7/2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các giấy chứng nhận sửa đổi bổ sung kèm theo.

Trụ sở chính của Công ty tại số 2 Trường Chinh, phường Tây Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.
Công ty sử dụng nguồn nhân lực thuê ngoài cho công tác vận hành doanh nghiệp.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, phát triển nhà, xây dựng cơ sở hạ tầng, khu đô thị, khu công nghiệp, sản xuất ga trải giường, chăn gối, sản xuất giấy dệp, sản xuất sợi, sản xuất vải dệt thoi, hoàn thiện sản phẩm dệt, môi giới bất động sản, may trang phục.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là trong vòng 12 tháng.

II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và tương đương tiền bao gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá đầu tư là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ và các khoản phải thu khác không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Các khoản phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của bảng cân đối kế toán.

4. Nguyên tắc kế toán phải thu về cho vay

Cho vay là các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Cho vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Hội đồng Quản trị thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản còn chưa thu để ghi nhận dự phòng các khoản cho vay khó đòi vào cuối năm kế toán. Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Cho vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản cho vay tại ngày của bảng cân đối kế toán.

5. Nguyên tắc ghi nhận hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận giữa Công ty và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên theo thỏa thuận của BCC. BCC quy định các bên tham gia BCC được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, và phải gánh chịu lỗ, thì bản chất của BCC là chia doanh thu, chi phí, các bên phải có quyền, điều kiện, khả năng để đồng kiểm soát hoạt động cũng như dòng tiền của BCC.

- Nếu Công ty là bên kế toán và quyết toán thuế, phải áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu để ghi nhận doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh trong kỳ.
- Nếu Công ty không phải là bên kế toán và quyết toán thuế, Công ty được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần được chia từ BCC.

6. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh kỳ kế toán hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện giá trị của các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; và chi phí vay được vốn hóa đối với tài sản đủ điều kiện phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại TSCĐ khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

8. Nguyên tắc nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh.

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán.

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

12. Nguyên tắc kế toán chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về , thuế môn bài; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác.

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời, còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

14. Báo cáo bộ phận

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác

15. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

16. Sử dụng các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác có liên quan đến lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Hội đồng Quản trị phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc niên độ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Hội đồng Quản trị, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính của Công ty và được Hội đồng Quản trị đánh giá là hợp lý.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2025 VND	31/12/2024 VND
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	163.589.486	32.319.538
Các khoản tương đương tiền (i)	831.270.118	966.938.123
Cộng	994.859.604	999.257.661

(i) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có thời gian đáo hạn ban đầu không quá 3 tháng và hưởng lãi suất 3,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 3,4%/năm).

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/06/2025 VND	31/12/2024 VND
Bên thứ ba		
Công ty TNHH Thương mại Bất động sản Hùng Thiên Lộc	159.320.000	100.820.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Nguyên Trường	19.350.000	-
Cộng	178.670.000	100.820.000

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, không có khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2025 VND	31/12/2024 VND
Bên thứ ba		
Công ty TNHH An Hòa Sơn	140.000.000	140.000.000
Công ty CP Thông tin và Thẩm định giá Miền Nam	35.000.000	35.000.000
Cộng	175.000.000	175.000.000

4. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	30/06/2025 VND	31/12/2024 VND
Bên thứ ba	118.874.302.610	118.874.302.610
Bà Võ Thị Kim Khoa	101.224.302.610	101.224.302.610
Ông Cao Phong Nhã	13.700.000.000	13.700.000.000
Khác	3.950.000.000	3.950.000.000
Bên liên quan (Thuyết minh VIII.3b)	1.400.000.000	1.400.000.000
Cộng	120.274.302.610	120.274.302.610

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho cá nhân và Công ty vay theo hợp đồng vay với thời hạn vay từ 5 tháng đến 12 tháng, lãi suất vay từ 4%/năm đến 7,3%/năm, khoản cho vay này không có tài sản đảm bảo.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, không có khoản phải thu cho vay ngắn hạn nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

5. Phải thu khác

	30/06/2025 VND	31/12/2024 VND
Ngắn hạn	172.525.270.237	169.254.306.754
<i>Bên thứ ba</i>	<i>172.315.040.102</i>	<i>169.084.342.920</i>
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	22.315.040.102	19.084.342.920
Phải thu hợp tác kinh doanh Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land (i) <i>Bên liên quan (Thuyết minh VIII.3b)</i>	150.000.000.000	150.000.000.000
	210.230.135	169.963.834
Cộng	172.525.270.237	169.254.306.754

(i) Đây là khoản tiền chi hợp tác phát triển dự án với Bên thứ ba. Hình thức của hợp đồng hợp tác này BCC chia lợi nhuận. Công ty sẽ được phân chia lợi nhuận của dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác. Khoản tiền này cùng với lợi nhuận phân chia Công ty sẽ nhận được theo thỏa thuận của hợp đồng.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty không có khoản phải thu khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

6. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/06/2025 VND	31/12/2024 VND
Dự án Thăng Lợi	314.271.241.014	313.970.747.446
Cộng	314.271.241.014	313.970.747.446

Đây là những chi phí liên quan đến dự án tại số 2 Trường Chinh, Phường Tây Thạnh, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, chủ yếu là tiền thuê đất hàng năm.

Công ty vẫn đang tiến hành các thủ tục để tiếp tục thực hiện triển khai xây dựng, phát triển dự án.

7. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh

	Tỷ lệ sở hữu	30/06/2025 VND	Tỷ lệ sở hữu	31/12/2024 VND
Công ty CP Dệt Quốc tế Thăng Lợi (200.000 cổ phần)	20,00%	2.000.000.000	20,00%	2.000.000.000
Cộng		2.000.000.000		2.000.000.000

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty không xác định giá trị hợp lý do công ty được đầu tư chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

8. Chi phí trả trước dài hạn

	30/06/2025 VND	31/12/2024 VND
Chi phí trả trước dài hạn chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	972.641.008	972.641.008
Khác	288.333	634.333
Cộng	972.929.341	973.275.341

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

9. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2025 VND	31/12/2024 VND
Bên thứ ba		
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Phát Công Minh	86.400.000	86.400.000
Công ty TNHH Thương Mại và Dịch vụ Trừ mỗi Nam Việt	40.920.000	40.920.000
Khác (i)	23.820.603	29.189.803
Cộng	151.140.603	156.509.803

(i) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024 không có đối tượng nào có số dư chiếm từ 10% trở lên trên tổng số dư phải trả người bán.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty không có khoản phải trả người bán ngắn hạn nào quá hạn chưa thanh toán.

10. Thuế và các khoản phải nộp/(Phải thu) nhà nước

Phải nộp	31/12/2024 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	30/06/2025 VND
	Tiền thuê đất	117.963.663.185	-	-
Thuế đất phi nông nghiệp	-	220.493.568	-	220.493.568
Thuế môn bài	-	3.000.000	(3.000.000)	-
Cộng	117.963.663.185	223.493.568	(3.000.000)	118.184.156.753

Phải thu	31/12/2024 VND	Số phát sinh trong năm VND	Số đã căn trừ trong năm VND	30/06/2025 VND
	Thuế GTGT được khấu trừ	(14.967.201.993)	(10.190.400)	14.972.890
Thuế TNDN	(108.400.631)	-	-	(108.400.631)
Cộng	(15.075.602.624)	(10.190.400)	14.972.890	(15.070.820.134)

11. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/06/2025 VND	31/12/2024 VND
Bên thứ ba		
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	54.669.475	54.669.475
Cộng	54.669.475	54.669.475

12. Phải trả khác

	30/06/2025 VND	31/12/2024 VND
Ngắn hạn - Bên thứ ba	65.108.478.275	65.108.478.275
Công ty TNHH Bất động sản Cửu Long Xanh (i)	65.090.003.892	65.090.003.892
Phải trả khác	18.474.383	18.474.383
Dài hạn - Bên thứ ba	317.210.000	317.210.000
Phải trả khác	317.210.000	317.210.000
Cộng	65.425.688.275	65.425.688.275

(i) Khoản phải trả được ghi nhận theo Thỏa thuận ký ngày 26 tháng 05 năm 2023.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, không có bất kỳ khoản phải trả khác nào bị quá hạn thanh toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

13. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	765.000.000.000	(300.000.000)	(329.786.573.360)	434.913.426.640
Lãi trong năm trước	-	-	4.309.355.058	4.309.355.058
Số dư cuối năm trước	765.000.000.000	(300.000.000)	(325.477.218.302)	439.222.781.698
Lãi trong kỳ	-	-	3.424.656.136	3.424.656.136
Số dư cuối kỳ	765.000.000.000	(300.000.000)	(322.052.562.166)	442.647.437.834

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/06/2025 VND	%	31/12/2024 VND	%
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Vạn Thành	183.600.000.000	24	183.600.000.000	24
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Vạn An	183.600.000.000	24	183.600.000.000	24
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Bright Coast	180.925.140.000	23,65	180.925.140.000	23,65
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Bright Ocean	175.950.000.000	23	175.950.000.000	23
Ông Lê Thanh Liêm	23.224.500.000	3,04	23.224.500.000	3,04
Vốn góp của các đối tượng khác	17.700.360.000	2,31	17.700.360.000	2,31
Cộng	765.000.000.000	100	765.000.000.000	100

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	Cho giai đoạn từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Cho giai đoạn từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	765.000.000.000	765.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	765.000.000.000	765.000.000.000

d) Cổ phiếu

	30/06/2025 Cổ phiếu	31/12/2024 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	76.500.000	76.500.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	76.500.000	76.500.000
- Cổ phiếu phổ thông	76.500.000	76.500.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	76.500.000	76.500.000
- Cổ phiếu phổ thông	76.500.000	76.500.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho giai đoạn từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Cho giai đoạn từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Lãi tiền cho vay	3.271.002.719	3.482.114.560
Lãi tiền gửi	16.798.307	11.949.669
Cộng	3.287.801.026	3.494.064.229

2. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Cho giai đoạn từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Cho giai đoạn từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Chi phí thuế, phí, lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	47.306.000	24.984.140
Cộng	50.306.000	27.984.140

3. Thu nhập khác

	Cho giai đoạn từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Cho giai đoạn từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Thu tiền xe ra vào cổng	187.161.110	157.989.814
Thu nhập khác	-	240.000.000
Cộng	187.161.110	397.989.814

4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và hoãn lại

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 20% trên thu nhập tính thuế. Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

Bảng ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được trình bày như sau:

	Cho giai đoạn từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Cho giai đoạn từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	3.424.656.136	3.864.069.903
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Thu nhập chịu thuế	3.424.656.136	3.864.069.903
Lỗi năm trước chuyển sang	(3.424.656.136)	(3.864.069.903)
Thu nhập tính thuế	-	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

Cộng ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với các khoản lỗ tính thuế còn được chuyển của các năm trước vì khả năng Công ty có thu nhập chịu thuế trong tương lai để bù trừ với những khoản lỗ tính thuế này được đánh giá là không chắc chắn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Cho giai đoạn từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Cho giai đoạn từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	3.424.656.136	3.864.069.903
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	3.424.656.136	3.864.069.903
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	76.500.000	76.500.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	45	51

6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Cho giai đoạn từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Cho giai đoạn từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	47.306.000	24.984.140
Chi phí khác bằng tiền	3.000.000	3.000.000
Cộng	50.306.000	27.984.140

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Hội đồng Quản trị Công ty khẳng định rằng không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

2. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty đã được kiểm toán và số liệu trên báo cáo tài chính 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được soát xét.

3. Thông tin về các bên liên quan

Giao dịch với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Center Office	Bên liên quan khác
Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

a) Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Trong kỳ, Công ty không có giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát trong kỳ là 0 VND (Kỳ trước là 0 VND).

Số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty không có số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

b) Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Giao dịch với các bên liên quan khác

Lãi cho vay

	Cho giai đoạn từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Cho giai đoạn từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Center Office	40.266.301	40.488.767

Số dư với các bên liên quan khác

Phải thu cho vay ngắn hạn

	30/06/2025 VND	31/12/2024 VND
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Center Office	1.400.000.000	1.400.000.000

Phải thu ngắn hạn khác

	30/06/2025 VND	31/12/2024 VND
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Center Office	210.230.135	169.963.834

4. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm chủ yếu tập trung vào cung cấp một số dịch vụ, không phải là doanh nghiệp hoạt động đa ngành nghề, cung cấp nhiều nhóm sản phẩm và dịch vụ, do đó Hội đồng Quản trị quyết định chưa áp dụng Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Dịch vụ của Công ty trong năm chủ yếu được cung cấp tại Công ty, do đó Hội đồng Quản trị cũng quyết định chưa áp dụng Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

5. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong năm và đến ngày lập báo cáo này không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

Người lập

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Lê Thị Thu Thủy

Trần Văn Thiện

Nguyễn Lê Mỹ Hưng

Chứng chỉ hành nghề:
0996/2022/KET

Ngày 17 tháng 07 năm 2025

Công ty TNHH DV Tư Vấn Tài
Chính – Kế Toán Trí Minh

5.07 Khu chung cư kết hợp
thương mại, văn phòng Lô X
(Sunrise City North), 27 Nguyễn
Hữu Thọ, Phường Tân Hưng,
Thành phố Hồ Chí Minh

BALANCE SHEET
As At June 30, 2025

Form B01-DN

Unit: VND

ASSETS	Code	Note	Jun.30, 2025	Dec.31, 2024
A . CURRENT ASSETS	100		309,218,922,585	305,879,289,649
I. Cash and cash equivalents	110	V.1	994,859,604	999,257,661
1. Cash	111		163,589,486	32,319,538
2. Cash equivalents	112		831,270,118	966,938,123
II. Short-term investments	120		-	-
1. Held-for-trading securities	121		-	-
2. Provision for diminution in value of held-for-trading securities	122		-	-
3. Held-to-maturity investments	123		-	-
III. Short-term accounts receivable	130		293,153,242,847	289,804,429,364
1. Short-term trade receivable	131	V.2	178,670,000	100,820,000
2. Short-term Advances to suppliers	132	V.3	175,000,000	175,000,000
3. Inter-company receivables	133		-	-
4. Receivable from construction contracts under percentage of completion method	134		-	-
5. Short-term loan receivables	135	V.4	120,274,302,610	120,274,302,610
6. Other short-term receivables	136	V.5	172,525,270,237	169,254,306,754
7. Provision for doubtful debts	137		-	-
8. Shortage of assets awaiting resolution	139		-	-
IV. Inventories	140		-	-
1. Inventories	141		-	-
2. Provision for obsolete inventories	149		-	-
V. Other current assets	150		15,070,820,134	15,075,602,624
1. Short-term prepaid expenses	151		-	-
2. VAT deductibles	152	V.10	14,962,419,503	14,967,201,993
3. Tax and other receivables from the State	153	V.10	108,400,631	108,400,631
4. Government bonds trading	154		-	-
5. Other short-term assets	155		-	-

THANG LOI TEXTILE GARMENT JOINT STOCK COMPANY

Tax Code: 0300402983

2 Truong Chinh, Tay Thanh Ward, Ho Chi Minh City, Viet Nam

FINANCIAL STATEMENTS

For the period from Jan.01, 2025 to Jun.30, 2025

ASSETS	Code	Note	Jun.30, 2025	Dec.31, 2024
B. NON- CURRENT ASSETS	200		317,244,170,355	316,944,022,787
I. Long-term accounts receivable	210		-	-
1. Long-term trade receivables	211		-	-
2. Long-term advance to suppliers	212		-	-
3. Paid-in capital in wholly-owned subsidiaries	213		-	-
4. Long-term internal receivables	214		-	-
5. Long-term loan receivables	215		-	-
6. Other long-term receivables	216		-	-
7. Provision for doubtful long-term	219		-	-
II. Fixed assets	220		-	-
1. Tangible fixed assets	221		-	-
- Cost	222		-	-
- Accumulated depreciation	223		-	-
2. Intangible fixed assets	224		-	-
- Cost	225		-	-
- Accumulated depreciation	226		-	-
3. Intangible fixed assets	227		-	-
- Cost	228		-	-
- Accumulated depreciation	229		-	-
III. Investment property	230		-	-
- Cost	231		-	-
- Accumulated depreciation	232		-	-
IV. Non-current assets in progress	240		314,271,241,014	313,970,747,446
1. Long-term works in progress	241		-	-
2. Capital construction in progress	242	V.6	314,271,241,014	313,970,747,446
V. Long-term investments	250		2,000,000,000	2,000,000,000
1. Investments in subsidiaries	251		-	-
2. Investments in jointly controlled entities and associates	252	V.7	2,000,000,000	2,000,000,000
3. Investment in other entities	253		-	-
4. Provision for diminution in value of long-term investments	254		-	-
5. Held-to-maturity investments	255		-	-
VI. Other non-current assets	260		972,929,341	973,275,341
1. Long-term prepayments	261	V.8	972,929,341	973,275,341
2. Deferred tax assets	262		-	-
3. Long-term tools, supplies and spare parts	263		-	-
4. Other none-current assets	268		-	-
TOTAL ASSETS	270		626,463,092,940	622,823,312,436

THANG LOI TEXTILE GARMENT JOINT STOCK COMPANY

Tax Code: 0300402983

2 Truong Chinh, Tay Thanh Ward, Ho Chi Minh City, Viet Nam

FINANCIAL STATEMENTS

For the period from Jan.01, 2025 to Jun.30, 2025

BALANCE SHEET (continued)

Unit: VND

RESOURCE	Code	Note	Jun.30, 2025	Dec.31, 2024
C. LIABILITIES	300		183,815,655,106	183,600,530,738
I. Current liabilities	310		183,498,445,106	183,283,320,738
1. Short-term trade payables	311	V.9	151,140,603	156,509,803
2. Short-term advances from customers	312		-	-
3. Tax payables and statutory obligations	313	V.10	118,184,156,753	117,963,663,185
4. Payables to employees	314		-	-
5. Short-term accrued expenses	315	V.11	54,669,475	54,669,475
6. Short-term internal payables	316		-	-
7. Construction contract payables based on agreed progress billings	317		-	-
8. Short-term unearned revenues	318		-	-
9. Other short-term payables	319	V.12	65,108,478,275	65,108,478,275
10. Short-term loan and finance lease	320		-	-
11. Short-term provision	321		-	-
12. Bonus and welfare fund	322		-	-
13. Price stabilisation fund	323		-	-
14. Government bonds trading	324		-	-
II. Long-term liabilities	330		317,210,000	317,210,000
1. Long-term trade payables	331		-	-
2. Long-term advances from customers	332		-	-
3. Long-term accrued expenses	333		-	-
4. Long-term internal payables of capital	334		-	-
5. Long-term internal payables	335		-	-
6. Long-term unearned revenues	336		-	-
7. Other long-term liabilities	337	V.12	317,210,000	317,210,000
8. Long-term loans and finance lease obligations	338		-	-
9. Convertible bonds	339		-	-
10. Preference shares	340		-	-
11. Deferred tax liabilities	341		-	-
12. Other long-term provisions	342		-	-
13. Scientific and technological development fund	343		-	-

THANG LOI TEXTILE GARMENT JOINT STOCK COMPANY

Tax Code: 0300402983

2 Truong Chinh, Tay Thanh Ward, Ho Chi Minh City, Viet Nam

FINANCIAL STATEMENTS

For the period from Jan.01, 2025 to Jun.30, 2025

RESOURCE	Code	Note	Jun.30, 2025	Dec.31, 2024
D. OWNER'S EQUITY	400		442,647,437,834	439,222,781,698
I. Equity	410	V.13	442,647,437,834	439,222,781,698
1. Contributed legal capital	411		765,000,000,000	765,000,000,000
- Ordinary shares	411a		765,000,000,000	765,000,000,000
- Preference shares	411b		-	-
2. Capital surplus	412		(300,000,000)	(300,000,000)
3. Convertible bond options	413		-	-
4. Other owners' capital	414		-	-
5. Treasury shares	415		-	-
6. Asset revaluation reserve	416		-	-
7. Foreign exchange differences reserve	417		-	-
8. Investment and development fund	418		-	-
9. Enterprise re-organisation support fund	419		-	-
10. Other funds belonging to owners' equity	420		-	-
11. Profit after tax retained	421		(322,052,562,166)	(325,477,218,302)
- Undistributed earnings up to the end of prior year-end	421a		(325,477,218,302)	(329,786,573,360)
- Undistributed earnings of current period	421b		3,424,656,136	4,309,355,058
12. Fund for capital expenditure	422		-	-
II. Other resources and other funds	430		-	-
1. Funds	431		-	-
2. Funds for fixed assets acquisition	432		-	-
TOTAL RESOURCE	440		626,463,092,940	622,823,312,436

Prepared by

Chief Accountant

Chairman of the board



Le Thi Thu Thuy



Tran Van Thien

Accounting Practice Certificate :
0996/2022/KET

Tri Minh Accountant – Finance
Consultancy Service Company Limited

5.07 Mixed-Use Residential, Commercial,
and Office Building, Block X (Sunrise City
North), 27 Nguyen Huu Tho, Tan Hung
ward, Ho Chi Minh City, Viet Nam.




Nguyen Le My Hung

July 17, 2025

INCOME STATEMENT
For the period from January 1, 2025 to June 30, 2025

Form B02-DN

Unit: VND

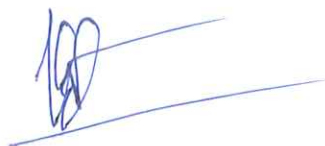
Item	Code	Note	Quarter 2/2025	Quarter 2/2024	Accounting period ending June 30, 2025	Accounting period ending June 30, 2024
1. Revenue from sale of goods and rendering of services	01		-	-	-	-
2. Deductible items	02		-	-	-	-
3. Net revenue from sale of goods and rendering of services	10		-	-	-	-
4. Cost of goods sold	11		-	-	-	-
5. Gross profit from sale of goods and rendering of services	20		-	-	-	-
6. Revenue from financial activities	21	VI.1	1,653,212,793	1,747,057,281	3,287,801,026	3,494,064,229
7. Financial expenses	22		-	-	-	-
<i>In which: Interest expense</i>	23		-	-	-	-
8. Selling expenses	24		-	-	-	-
9. Administrative expenses	25	VI.2	(18,723,000)	(16,530,831)	(50,306,000)	(27,984,140)
10. Net profit from operating activities	30		1,634,489,793	1,730,526,450	3,237,495,026	3,466,080,089
11. Other income	31	VI.3	91,107,407	397,989,814	187,161,110	397,989,814
12. Other expense	32		-	-	-	-
13. Other profit	40		91,107,407	397,989,814	187,161,110	397,989,814
14. Total profit before tax	50		1,725,597,200	2,128,516,264	3,424,656,136	3,864,069,903
15. Current business income tax expenses	51	VI.4	-	-	-	-
16. Deferred business income tax expenses	52	VI.4	-	-	-	-
17. Profit after tax	60		1,725,597,200	2,128,516,264	3,424,656,136	3,864,069,903
18. Basis earnings per share	70	VI.5	23	28	45	51

Prepared by



Le Thi Thu Thuy

Chief Accountant



Tran Van Thien

Accounting Practice Certificate :
0996/2022/KET

Tri Minh Accountant – Finance Consultancy
Service Company Limited

5.07 Mixed-Use Residential, Commercial,
and Office Building, Block X (Sunrise City
North), 27 Nguyen Huu Tho, Tan Hung ward,
Ho Chi Minh City, Viet Nam

Chairman of the board



Nguyen Le My Hung

July 17, 2025

CASH FLOWS STATEMENT
(Indirect Method)
For the period from January 1, 2025 to June 30, 2025

Form B03-DN

Unit: VND

Items	Code	Accounting period ending June 30, 2025	Accounting period ending June 30, 2024
I. Cash flows from operating activities			
1. Profit before tax	01	3,424,656,136	3,864,069,903
2. Adjustments for		-	-
- Depreciation	02	-	-
- Provisions	03	-	-
- Gains/losses from investing activities	05	(3,287,801,026)	(3,494,064,229)
- Loan interest expenses	06	-	-
- Other adjustments	07	-	-
3. Operating profit/(loss) before changes in working capital	08	136,855,110	370,005,674
- Increase/Decrease in receivables	09	(73,067,510)	(232,910,407)
- Increase/Decrease in inventory	10	-	-
- Increase/Decrease in payables	11	(5,369,200)	(71,983,081)
- Increase/Decrease in prepaid expense	12	346,000	346,000
- Increase/Decrease in trading securities	13	-	-
- Interest paid	14	-	-
- Corporate income tax paid	15	-	-
- Other cash inflows from operating activities	16	-	-
- Other cash outflows from operating activities	17	-	-
Net cash flows from operating activities	20	58,764,400	65,458,186
II. Cash flow from investing activities			
1. Purchase of fixed assets and other long-term assets	21	(80,000,000)	(80,000,000)
2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets	22	-	-
3. Loans to other entities, purchases of debt instruments of other entities	23	-	-
4. Collections of term deposits, proceeds from sales of debt instruments of other entities	24	-	-
5. Payments for investments in other entities	25	-	-
6. Proceeds from investments in other entities	26	-	-
7. Receipts of interest and dividends	27	16,837,543	10,782,054
Net cash flows from investing activities	30	(63,162,457)	(69,217,946)

THANG LOI TEXTILE GARMENT JOINT STOCK COMPANY

Tax Code: 0300402983

2 Truong Chinh, Tay Thanh Ward, Ho Chi Minh City, Viet Nam

FINANCIAL STATEMENTS

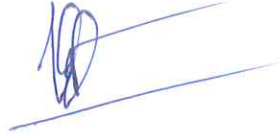
For the period from Jan.01, 2025 to Jun.30, 2025

Items	Code	Accounting period ending June 30, 2025	Accounting period ending June 30, 2024
III. Cash flows from financing activities			
1. Proceeds from issue of shares and capital contribution	31	-	-
2. Payments for shares returns and repurchases	32	-	-
3. Proceeds from borrowings	33	-	-
4. Repayments from borrowings	34	-	-
5. Payments for finance lease liabilities	35	-	-
6. Dividends paid	36	-	-
Net cash flows from financing activities	40	-	-
Net cash flows within the period	50	(4,398,057)	(3,759,760)
Cash and cash equivalents at the beginning of year	60	999,257,661	1,326,419,343
Cash and cash equivalents at the end of year	70	994,859,604	1,322,659,583

Prepared by

**Le Thi Thu Thuy**

Chief Accountant

**Tran Van Thien**Accounting Practice Certificate :
0996/2022/KETTri Minh Accountant – Finance
Consultancy Service Company Limited5.07 Mixed-Use Residential,
Commercial, and Office Building,
Block X (Sunrise City North), 27
Nguyen Huu Tho, Tan Hung ward, Ho
Chi Minh City, Viet Nam

Chairman of the board

**Nguyen Le My Hung**

July 17, 2025

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the period from January 1, 2025 to June 30, 2025

I. BUSINESS OPERATION CHARACTERISTICS

1. Form of Equity Ownership

Thang Loi Textile Garment Joint Stock Company converted from a state-owned enterprise according to Decision No, 1316/QĐ-TCCB dated April 11, 2005 of the Minister of Industry, First Business Registration Certificate No, 0300402983 dated July 6, 2006 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City and accompanying certificates of amendments and supplements.

Head office: 2 Truong Chinh, Tay Thanh Ward, Ho Chi Minh City

The company uses outsourced human resources for business operations.

2. Principal activities

The principal activity of the Company is trading real estates.

3. Business field

The company's business fields are: Real estate trading, housing development, infrastructure construction, urban areas, industrial parks, production of bed sheets, blankets and pillows, footwear production, yarn production, woven fabric production, textile product finishing, real estate brokerage, and garment sewing.

4. Operating period

The Company's normal operating and business cycle is within 12 months.

II. ACCOUNTING PERIOD AND ACCOUNTING MONETARY UNIT

1. Accounting period

Annual accounting period commences from 1st January and ends on 31st December.

2. Accounting monetary unit

The Company maintains its accounting records in VND

III. ACCOUNTING STANDARDS AND ACCOUNTING SYSTEM

1. Accounting system

The Company applies the Vietnamese accounting standards and accounting regime promulgated in accordance with Circular 200/2014/TT-BTC dated 22/12/2014 and the legal regulations relating to the preparation and management of Vietnamese enterprises, Presentation of financial statements.

2. Announcement on compliance with Vietnamese accounting standards and accounting system

The company applies Vietnamese Accounting Standards and supplement documents issued by the State, Financial statements are prepared in accordance with regulations of each standard and supplement documents as well as with current accounting system.

IV. ACCOUNTING PRINCIPLE

1. Recognition of cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents include: cash in hand, bank deposits, short-term investments with maturity of no more than 3 months that are readily convertible to cash and subject to an insignificant risk of conversion to cash since the date of purchase of the investment at the reporting date.

2. Recognition of principles for financial investments

Investments in associates are accounted for using the cost method. Net profits received from associates arising after the date of investment are recognized in the Income Statement. Other distributions (other than net profits) are considered as a recovery of investments and are recognized as a reduction in the cost of the investment.

THANG LOI TEXTILE GARMENT JOINT STOCK COMPANY

Tax Code: 0300402983

2 Truong Chinh, Tay Thanh Ward, Ho Chi Minh City, Viet Nam

FINANCIAL STATEMENTS

For the period from Jan.01, 2025 to Jun.30, 2025

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENT (CONT.)

Investment devaluation reserve is the difference between the original cost of investments recorded in the accounting books and their market value at the time of making the reserve.

3. Recognition of receivables

Receivables are presented in the financial statements at the carrying amounts include commercial receivables generating from purchase-sale related transactions from sales, services and non-commercial or non-trading receivables. Allowance for doubtful debts are made when an overdue debt is unrecoverable according to time in which the principal is repaid according to the sale contract (exclusive of the debt rescheduling between contracting parties), or according to impairment expect to occur. Receivables are unrecoverable shall be eliminated,

When preparing financial statements, the receivables shall be classified into short-term receivables or long-term receivables according to their remaining terms.

4. Recognition of lending

lendings are lendings granted for the earning interest under agreements among parties but not for being traded as securities.

Lendings are initially recognised at cost. Subsequently, the Board of Directors reviews all outstanding amounts to determine the amount of provision to recognise at the period end. Provision for doubtful lending is made for each lending based on overdue days in payment of principals according to the initial payment commitment (exclusive of the payment rescheduling between parties), or based on the estimated loss that may arise. Changes in the provision balance during the accounting year are recorded as an increase or decrease in financial expenses. A reversal, if any, is made only to the extent the investment is restored to its original cost.

Lendings are classified into short-term and long-term lendings on the balance sheet based on the remaining term of the lendings as at the balance sheet date.

5. Recognition of Business cooperation contract

A business cooperation contract ("BCC") is a cooperation contract between the Company and other parties to carry out specific business activities without establishing a new legal entity. These activities are jointly controlled by the parties under the BCC. Where each party is entitled to profits when the BCC is profitable and is required to bear losses when the BCC is loss making, in substance, the BCC parties share revenues and expenses because each party can jointly control the operation and cash flows of the BCC

- If the Company is the accounting and tax settlement party, it must apply the BCC accounting method of dividing revenue to record revenue, expenses and business results in the period .
- If the Company isn't the accounting and tax settlement, the Company shall record in the income statement the porition of revenue and expenses corresponding to the porition divided from BCC.

6. Recognition and allocation of prepaid expenses

Prepaid expenses only related to present fiscal year are recognised as short-term prepaid expenses and are recorded into operating costs.

The calculation and allocation of long-term prepaid expenses to profit and loss account in the period should be based on nature of those expenses to choose reasonable method and allocated factors, Prepaid expenses are allocated partly into operating expenses on a straight-line basis.

7. Recognition of construction in progress

Construction in progress represents the value of assets under construction for production, rental or administrative purposes, or for any other purpose, and is recorded at cost, including all costs necessary to construct new or repair, renovate, expand or re-equip the technical works such as construction costs; equipment costs; compensation, support and resettlement costs; project management costs; construction investment consultancy costs; and borrowing costs capitalized for qualifying assets in accordance with the Company's accounting policy. Depreciation of these assets, like other types of fixed assets, will begin when the assets are ready for use.

THANG LOI TEXTILE GARMENT JOINT STOCK COMPANY

Tax Code: 0300402983

2 Truong Chinh, Tay Thanh Ward, Ho Chi Minh City, Viet Nam

FINANCIAL STATEMENTS

For the period from Jan.01, 2025 to Jun.30, 2025

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENT (CONT.)

8. Recognition of Payables

Classifications of payables are based on on the nature of the economic transaction.

Payables are classified as short-term and long-term payables on the balance sheet based on the remaining period from the balance sheet date to the maturity date.

9. Recognition of accrued expenses

Expenses not yet occurred may be charged in advance into production and operating costs in order to ensure when these expenses arise, they do not make material influence on production and operating costs on the basis of suitability between revenue and cost. When these expenses arise, if there is any difference with the amount charged, accountants additionally record or make decrease to cost equivalent to the difference.

10. Recognition of owner's equity

Owner's equity is recognized by the real contributed capital.

11. Principles of recording revenue

Financial income

Income from interest, royalties and dividends and other financial income earned are recognized when these two conditions are simultaneously satisfied:

- It is possible to gain benefits from that transaction;
- Revenue is determined with relative certainty.

12. Principles of administrative expenses

Business management costs reflect the general management costs of the enterprise including business license tax costs; outsourcing service costs; other cash costs.

13. Principles and method of recording current income tax expense, deferred income tax expense

Current income tax expense is calculated basing on taxable profit and income tax rate applied in the current year.

Deferred income tax expense is calculated basing on deductible temporary differences, taxable temporary differences and income tax rate. Deferred income tax liabilities should be recognized for all temporary differences, and deferred tax assets are only recognized when it is probable that taxable profits in the future will be available to deduct temporary differences.

14. Department report

Segment reporting includes a business segment or a geographical segment.

Business segment: A distinguishable component of an entity that is engaged in providing an individual product or service or a group of related products or services and that is subject to risks and returns that are different from those of other business segments.

Geographical segment: A distinguishable component of an entity that is engaged in providing products or services within a particular economic environment and that is subject to risks and returns that are different from those of segments operating in other economic environments.

15. Related parties

Parties are considered to be related if one party has the ability to control or have significant influence on the other party in making decisions and policies of financial activities..

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENT (CONT.)

16. Accounting estimate

The preparation of the financial statements complies with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Accounting System for Enterprises and other applicable regulations relating to the preparation and presentation of financial statements as required by the Board of Management, estimates and assumptions are made that affect the amount of liabilities and assets and the presentation of contingent assets and liabilities at the balance sheet date, as well as the revenue figures, and expenses throughout the financial year. Although accounting estimates have been made to the best of the Board of Management's knowledge, the actual numbers incurred may differ from the estimates.

Estimates and assumptions are regularly evaluated based on past experience and other factors, including future assumptions that have a material effect on the financial statements of the Company and assessed as reasonable by the Board of Management

V. ADDITIONAL INFORMATION TO ITEMS IN BALANCE SHEET

1. Cash and cash equivalents

	Jun.30, 2025	Dec.31, 2024
	VND	VND
Cash on bank	163,589,486	32,319,538
Cash equivalents (i)	<u>831,270,118</u>	<u>966,938,123</u>
Total	<u>994,859,604</u>	<u>999,257,661</u>

(i) Are bank deposits with an initial maturity of not more than 3 months and earning an interest rate of 3,5%/year (as at December 31, 2024: from 3,4%/year).

2. Short-Term Trade account receivable

	Jun.30, 2025	Dec.31, 2024
	VND	VND
Third parties		
Hung Thien Loc Trading Real Estate Company Limited	159,320,000	100,820,000
Nguyen Truong Carriage Service Trade Company Limited	<u>19,350,000</u>	<u>-</u>
Total	<u>178,670,000</u>	<u>100,820,000</u>

As at June 30, 2025 and December 31, 2024, there was no balance of short-term trade accounts receivable that was past due or not past due but doubtful.

3. Short-term advances to suppliers

	Jun.30, 2025	Dec.31, 2024
	VND	VND
Third parties		
An Hoa Son Company Limited	140,000,000	140,000,000
Southern Information and Valuation Corporation	<u>35,000,000</u>	<u>35,000,000</u>
Total	<u>175,000,000</u>	<u>175,000,000</u>

4. Short-term loan receivables

	Jun.30, 2025	Dec.31, 2024
	VND	VND
Third parties	118,874,302,610	118,874,302,610
Mrs Võ Thị Kim Khoa	101,224,302,610	101,224,302,610
Mr Cao Phong Nhã	13,700,000,000	13,700,000,000
Other	<u>3,950,000,000</u>	<u>3,950,000,000</u>
Related parties (Note VIII.3b)	<u>1,400,000,000</u>	<u>1,400,000,000</u>
Total	<u>120,274,302,610</u>	<u>120,274,302,610</u>

THANG LOI TEXTILE GARMENT JOINT STOCK COMPANY

Tax Code: 0300402983

2 Truong Chinh, Tay Thanh Ward, Ho Chi Minh City, Viet Nam

FINANCIAL STATEMENTS

For the period from Jan.01, 2025 to Jun.30, 2025

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENT (CONT.)

Lending to individuals and companies under loan contracts with loan terms from 5 months to 12 months, loan interest rates from 4%/year to 7,3%/year, this loan is unsecured,

As at June 30, 2025 and December 31, 2024, there are no short-term loan receivables that are overdue or not overdue but unlikely to be collected,

5. Other receivables

	Jun.30, 2025	Dec.31, 2024
	VND	VND
Short-term	172,525,270,237	169,254,306,754
<i>Third parties</i>	<i>172,315,040,102</i>	<i>169,084,342,920</i>
Deposit interest, interest on loans	22,315,040,102	19,084,342,920
Receivables from business cooperation Open Land Investment and Development Real Estate Joint Stock Company (i)	150,000,000,000	150,000,000,000
Related parties (Note VIII.3b)	210,230,135	169,963,834
Total	172,525,270,237	169,254,306,754

(i) This is the amount of money spent on project development cooperation with a third party. The form of this cooperation contract is profit sharing BCC. The company will be divided the project's profits according to the ratio agreed between the parties in the cooperation contract. This amount of money together with the profit sharing will be received by the company according to the agreement of the contract.

As at June 30, 2025 and December 31, 2024, there were no other receivables which were past due or not past due but doubtful.

6. Construction in progress

	Jun.30, 2025	Dec.31, 2024
	VND	VND
Thang Loi Project	314,271,241,014	313,970,747,446
Total	314,271,241,014	313,970,747,446

These are the costs related to the project at 2 Truong Chinh, Tay Thanh Ward, Tan Phu District, Ho Chi Minh City, mainly the annual land rent.

The company is still carrying out procedures to continue implementing the construction and development of the project.

7. Investment in associates and joint ventures

	Ownership ratio	Jun.30, 2025	Ownership ratio	Dec.31, 2024
		VND		VND
Victory international weaving joint stock company (200,000 shares)	20,00%	2,000,000,000	20,00%	2,000,000,000
Total		2,000,000,000		2,000,000,000

As at June 30, 2025 and December 31, 2024, the Company did not determine the fair value because the investee company is not listed on the stock market, so there is no information on the fair value of these investments.

8. Long-term prepayments

	Jun.30, 2025	Dec.31, 2024
	VND	VND
Long-term prepaid expenses pending allocation to real estate revenue	972,641,008	972,641,008
Other	288,333	634,333
Total	972,929,341	973,275,341

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENT (CONT.)

9. Short-term trade payables

	<u>Jun.30, 2025</u>	<u>Dec.31, 2024</u>
	VND	VND
Third parties		
Phat Cong Minh Security Services Company Limited	86,400,000	86,400,000
Nam Viet Termite Control Trading and Service	40,920,000	40,920,000
Other (i)	<u>23,820,603</u>	<u>29,189,803</u>
Total	<u>151,140,603</u>	<u>156,509,803</u>

(i) As at June 30, 2025 and December 31, 2024, there were no suppliers accounting from 10% or more of the total balance

As at June 30, 2025 and December 31, 2024, there were no short-term trade accounts payable overdue.

10. Tax payables and statutory obligations

Payables	<u>Dec.31, 2024</u>	<u>Payable</u>	<u>Paid</u>	<u>Jun.30, 2025</u>
	VND	VND	VND	VND
Land rent	117,963,663,185	-	-	117,963,663,185
Non-agricultural land tax	-	220,493,568	-	220,493,568
Business-license tax	-	3,000,000	(3,000,000)	-
Total	<u>117,963,663,185</u>	<u>223,493,568</u>	<u>(3,000,000)</u>	<u>118,184,156,753</u>

Receivables	<u>Dec.31, 2024</u>	<u>Arise</u>	<u>Offset</u>	<u>Jun.30, 2025</u>
	VND	VND	VND	VND
VAT to be reclaimed	(14,967,201,993)	(10,190,400)	14,972,890	(14,962,419,503)
Corporate Income tax	(108,400,631)	-	-	(108,400,631)
Total	<u>(15,075,602,624)</u>	<u>(10,190,400)</u>	<u>14,972,890</u>	<u>(15,070,820,134)</u>

11. Short-term accrued expenses

	<u>Jun.30, 2025</u>	<u>Dec.31, 2024</u>
	VND	VND
Third parties		
Other short-term accrued expenses	<u>54,669,475</u>	<u>54,669,475</u>
Total	<u>54,669,475</u>	<u>54,669,475</u>

12. Other payables

	<u>Jun.30, 2025</u>	<u>Dec.31, 2024</u>
	VND	VND
Short-term - Third parties	<u>65,108,478,275</u>	<u>65,108,478,275</u>
Cuu Long Xanh Real Estate Company Limited (i)	65,090,003,892	65,090,003,892
Other payable	18,474,383	18,474,383
Long-term - Third parties	<u>317,210,000</u>	<u>317,210,000</u>
Other payable	<u>317,210,000</u>	<u>317,210,000</u>
Total	<u>65,425,688,275</u>	<u>65,425,688,275</u>

(i) Payables are recorded under the Agreement dated May 26, 2023

As at March 30, 2025 and December 31, 2024, there were no other payables accounts payable overdue.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENT (CONT.)

13. Owner's Equity

a) Increase and decrease in owner's equity

Unit: VND

	Owner's equity	Surplus equity	Profit after tax retained	Total
Beginning balance of previous year	765,000,000,000	(300,000,000)	(329,786,573,360)	434,913,426,640
Profit of the previous year	-	-	4,309,355,058	4,309,355,058
Ending balance of previous year	765,000,000,000	(300,000,000)	(325,477,218,302)	439,222,781,698
Profit of the current period	-	-	3,424,656,136	3,424,656,136
Ending balance of the period	765,000,000,000	(300,000,000)	(322,052,562,166)	442,647,437,834

b) Details of owner's invested capital

	Jun.30, 2025 VND	%	Dec.31, 2024 VND	%
Van Thanh Real Estate Investment Co., Ltd	183,600,000,000	24	183,600,000,000	24
Van An Real Estate Investment Co., Ltd	183,600,000,000	24	183,600,000,000	24
Bright Coast Real Estate Investment and Development Co., Ltd	180,925,140,000	23.65	180,925,140,000	23.65
Bright Ocean Real Estate Investment and Development Co., Ltd	175,950,000,000	23	175,950,000,000	23
Mr Le Thanh Liem	23,224,500,000	3.04	23,224,500,000	3.04
Other	17,700,360,000	2.31	17,700,360,000	2.31
Total	765,000,000,000	100	765,000,000,000	100

c) Capital transactions with shareholders and distribution of dividends

	For the period from Jan.01, 2025 to Jun.30, 2025 VND	For the period from Jan.01, 2024 to Jun.30, 2024 VND
Owner's equity		
Beginning balance	765,000,000,000	765,000,000,000
Increase	-	-
Ending balance	765,000,000,000	765,000,000,000

d) Shares

	Jun.30, 2025 Shares	Dec.31, 2024 Shares
Registered number of shares issued	76,500,000	76,500,000
Number of shares sold to the public	76,500,000	76,500,000
- Common shares	76,500,000	76,500,000
Number of shares acquired	-	-
Number of shares in issue	76,500,000	76,500,000
- Common shares	76,500,000	76,500,000

Par value per stock: 10,000 VND

THANG LOI TEXTILE GARMENT JOINT STOCK COMPANY

Tax Code: 0300402983

2 Truong Chinh, Tay Thanh Ward, Ho Chi Minh City, Viet Nam

FINANCIAL STATEMENTS

For the period from Jan.01, 2025 to Jun.30, 2025

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENT (CONT.)**VI. ADDITIONAL INFORMATION TO ITEMS IN INCOME STATEMENT****1. Financial income**

	For the period from Jan.01, 2025 to Jun.30, 2025	For the period from Jan.01, 2024 to Jun.30, 2024
	VND	VND
Interest income from lending	3,271,002,719	3,482,114,560
Interest income from term deposits	16,798,307	11,949,669
Total	3,287,801,026	3,494,064,229

2. General and administration expenses

	For the period from Jan.01, 2025 to Jun.30, 2025	For the period from Jan.01, 2024 to Jun.30, 2024
	VND	VND
Tax, fee and charge costs	3,000,000	3,000,000
Outside service expenses	47,306,000	24,984,140
Total	50,306,000	27,984,140

3. Other income

	For the period from Jan.01, 2025 to Jun.30, 2025	For the period from Jan.01, 2024 to Jun.30, 2024
	VND	VND
Collect vehicle entrance fee	187,161,110	157,989,814
Other income	-	240,000,000
Cộng	187,161,110	397,989,814

4. Current corporate income tax expense and deferred income tax expense

Annual corporate income tax is at the rate of 20% of taxable profit in the current year,

The Company's tax settlements are subject to examination by the tax authorities. Because the application of tax laws and regulations with many types of transactions is susceptible to varying interpretations, amounts reported in the financial statements could be changed at a later date upon final determination by the tax authorities.

Current corporate income tax expenses are calculated as follows:

	For the period from Jan.01, 2025 to Jun.30, 2025	For the period from Jan.01, 2024 to Jun.30, 2024
	VND	VND
Total accounting profits before-tax	3,424,656,136	3,864,069,903
Increases	-	-
Total taxable profits	3,424,656,136	3,864,069,903
Loss of prior years carried forward	(3,424,656,136)	(3,864,069,903)
Assessable income	-	-
Tax rate of corporate income tax	20%	20%
Total current corporate income tax expenses	-	-

Deferred tax asset has not been recognised in respect of these tax losses because it is not probable that future tax profit will be available against which the Company can utilise the benefits therefrom.

THANG LOI TEXTILE GARMENT JOINT STOCK COMPANY

Tax Code: 0300402983

2 Truong Chinh, Tay Thanh Ward, Ho Chi Minh City, Viet Nam

FINANCIAL STATEMENTS

For the period from Jan.01, 2025 to Jun.30, 2025

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENT (CONT.)**5. Basis earnings per share**

	For the period from Jan.01, 2025 to Jun.30, 2025	For the period from Jan.01, 2024 to Jun.30, 2024
	VND	VND
Profit after tax	3,424,656,136	3,864,069,903
Adjustments	-	-
Net profit attributable to ordinary shareholders	3,424,656,136	3,864,069,903
The weighted average number of ordinary shares	<u>76,500,000</u>	<u>76,500,000</u>
Basis earnings per share	<u>45</u>	<u>51</u>

6. Productions and operation costs by items

	For the period from Jan.01, 2025 to Jun.30, 2025	For the period from Jan.01, 2024 to Jun.30, 2024
	VND	VND
Outsourced service expenses	47,306,000	24,984,140
Other expenses in cash	<u>3,000,000</u>	<u>3,000,000</u>
Total	<u>50,306,000</u>	<u>27,984,140</u>

VII. OTHER INFORMATION**1. The events arising after end of accounting period**

The Board of General Directors confirms that no significant events arising after the closing of accounting books financial statements are required to be adjusted or published financial statements.

2. Comparative figures

The comparative figures are based on the audited financial statements for the fiscal year ended December 31, 2024, and the reviewed financial statements for the first six months of the fiscal year ending December 31, 2024.

3. Information on related parties**Related Party Transactions**

Related parties of the Company include key management personnel, individuals related to key management personnel, and other related parties.

Related parties

Center Office Real Estate Development and Investment
Company Limited
The Board of Directors, General Director

Relationship

Other related party

Key Managerial Personnel

a) Transactions and Balances with Key Management Personnel and Individuals Related to Key Management Personnel**Transactions with Key Management Personnel and Individuals Related to Key Management Personnel**

During the period, the Company had no transactions with key management personnel and individuals related to key management personnel.

The total remuneration of the members of the Board of Directors, the Executive Board, and the Supervisory Board during the period was VND 0 (Previous period: VND 0).

Balances with Key Management Personnel and Individuals Related to Key Management Personnel

As of June 30, 2025 and December 31, 2024, the Company had no outstanding balances with key management personnel and individuals related to key management personnel.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENT (CONT.)

b) Transactions and Balances with Other Related Parties

Transactions with Other Related Parties

Interest income from lending

	For the period from Jan.01, 2025 to Jun.30, 2025	For the period from Jan.01, 2024 to Jun.30, 2024
	VND	VND
Center Office Real Estate Development and Investment Co.,Ltd	40,266,301	40,488,767

Balances with Other Related Parties

Short-term Loan Receivables

	Jun.30, 2025 VND	Dec.31, 2024 VND
Center Office Real Estate Development and Investment Co.,Ltd	1,400,000,000	1,400,000,000

Other Short-term Receivables

	Jun.30, 2025 VND	Dec.31, 2024 VND
Center Office Real Estate Development and Investment Co.,Ltd	210,230,135	169,963,834

4. Segment Reporting

Segment Reporting by Business Sector

The Company's business activities during the year primarily focused on providing a limited range of services. It is not a multi-sector enterprise offering various product and service groups; therefore, the Board of Directors has decided not to apply segment reporting by business sector.

Segment Reporting by Geographical Area

The Company's services during the year were mainly provided within the Company's location; therefore, the Board of Directors has also decided not to apply segment reporting by geographical area.

5. Going concern

During the year and up to the date of this report, no activities or events have arisen that significantly affect the Company's ability to continue as a going concern. Therefore, the Company's financial statements have been prepared on the assumption that the Company will continue to operate as a going concern.

Prepared by



Le Thi Thu Thuy

Chief Accountant



Tran Van Thien

Accounting Practice Certificate :
0996/2022/KET

Tri Minh Accountant – Finance
 Consultancy Service Company Limited
 5.07 Mixed-Use Residential, Commercial,
 and Office Building, Block X (Sunrise City
 North), 27 Nguyen Huu Tho, Tan Hung
 ward, Ho Chi Minh City, Viet Nam

Chairman of the board



Nguyen Le My Hung

July 17, 2025

